

- 3 bitana. Næstu 8 bita geta rekstrarleyfishafar notað til að aðgreina stöðvar eftir svæðum og 3 síðustu til að greina sundur stöðvar á sama svæði. Rekstrarleyfishafar skulu tilkynna Póst- og fjarskiptastofnun hálfárslega um SPC, sem eru í notkun.
3. MNC (Mobile Network Code) sem er hluti af IMSI (International Mobile Subscriber Identity) samkvæmt ITU tilmælum E.212 og ETSI stöðlum ETS 300 523, 2. útgáfa.
 4. IIN (Issuer Identification Number) samkvæmt tilmælum E.118.
- Upplýsingar um þessa kóða má fá hjá Póst- og fjarskiptastofnun. Ef notkun úthlutaðra kerfisnúmera og vistfanga í fjarskiptanetum er hætt, skal tilkynna það Póst- og fjarskiptastofnun innan mánaðar.

11. gr.
Gildistaka.

Reglur þessar eru settar samkvæmt lögum nr. 147/1996 og nr. 143/1996 og taka gildi við birtingu. Viðurlög við brotum á reglunum fara eftir ákvæðum laga nr. 143/1996.

Póst- og fjarskiptastofnun, 5. janúar 1999.

Gústav Arnar.

Ársæll Baldursson.

REGLUGERÐ

um húsbréf og húsbréfavíðskipti.

I. KAFLI

Gildissvið og orðskýringar.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til húsbréfa og víðskipta með slík bréf, sbr. VI. kafla laga nr. 44/1998, um húsnaðismál.

Reglugerð þessi tekur til starfa og starfshátta húsbréfadeildar Íbúðalánasjóðs, sbr. 17. gr. laga um húsnaðismál.

2. gr.

Orðskýringar.

Merking orða í reglugerð þessari er sem hér segir:

1. *Húsbréf* eru markaðshæf skuldabréf, sem gefin eru út í nafni Íbúðalánasjóðs, sbr. 2. gr. laga um húsnaðismál.
2. *Reiknað verð húsbréfs* er nafnverð þess auk vaxta, vaxtavaxta og verðbóta, sbr. reiknijöfnu í 38. gr.
3. *Markaðsverð húsbréfa* er vegið meðaltal víðskipta hvers dags á verðbréfaþingi eða kauphöll næstliðinn dag.
4. Með *verðbréfaflokki* er átt við skuldabréf sem gefin eru út af sama aðila með sömu vöxtum, lánstíma og endurgreiðsluskilmálum.
5. *Fasteignaveðbréf* er veðskuldabréf sem skipta má fyrir húsbréf Íbúðalánasjóðs. Fasteignaveðbréfi má skipta í frumbréf og viðaukabréf, sbr. 2. gr. laga um húsnaðismál.

6. Með *íbúðarkaupanda* er átt við einstakling, hjón eða sambúðarfólk.
7. Með *húsbyggjanda* er átt við einstakling, hjón eða sambúðarfólk.
8. Með *sambúðarfólki* er átt við skráða sambúð karls og konu, er eiga sameiginlegt lögheimili samkvæmt þjóðskrá.
9. Með *byggingaraðila* er átt við hvern þann viðurkenndan framkvæmdaraðila sem byggir og selur fullfrágengnar íbúðir, skv. ÍST 51.
10. Með *íbúðareiganda* er átt við einstakling, hjón eða sambúðarfólk.
11. Með *nýbyggingu* er átt við nýja íbúð sem hlotið hefur samþykki byggingaryfirvalda og ekki hefur verið tekin í notkun eða hefur verið í notkun í 6 mánuði eða skemur þegar fasteignaveðbréf (frumbréf) er gefið út.
12. *Núvirði kaupverðs* er verð íbúðar á kaupdegi að teknu tilliti til lánskjara áhvílandi lána og dreifingu greiðslna á kaupverði miðað við gefna verðbólguþá.
13. *Íbúðarkaupandi eða húsbyggjandi* telst vera að kaupa eða byggja sína fyrstu íbúð, ef hann hefur ekki átt íbúð eða hluta úr íbúð síðastliðin 3 ár. Íbúðarkaupandi eða húsbyggjandi skal leggja fram íbúðarvottorð frá skattstjóra fyrir næstliðin þrjú tekjuár. Heimilt er að miða tímabilið við dagsetningu þinglýsts kaupsamnings.

II. KAFLI

Húsbréfadeild.

3. gr.

Fjárhagur og rekstrarkostnaður.

Fjárhagur húsbréfadeildarinnar skal aðskilinn frá öðrum þáttum í starfsemi Íbúðalánasjóðs.

Rekstrarkostnaður húsbréfadeildarinnar og áætlað tap vegna útlána skal greitt af tekjum deildarinnar. Félagsmálaráðherra ákveður að fengnum tillögum stjórnar Íbúðalánasjóðs, lántökugjald auk vaxtaálags til að standa straum af rekstrarkostnaði og til að mæta áætluðum útlánatöpum. Verði tekjur hærri en útgjöld skal mynda sérstakan varasjóð til að bera þann kostnað sem verður af sveiflum í tekjum deildarinnar og mögulegu tapi vegna útlána.

III. KAFLI

Útgáfa húsbréfa.

4. gr.

Húsbréfaflokkar.

Húsbréfadeild gefur út flokka markaðshæfra skuldabréfa í nafni Íbúðalánasjóðs, svonefnd húsbréf. Þau skulu gefin út í verðbréfaflokkum og öll bréf í sama flokki bera sömu fjárhæð og lánskjör. Vextir húsbréfa í hverjum flokki skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann. Húsbréf skal endurgreiða að undangengnum útrætti. Verði húsbréf ekki dregið út endurgreiðist það í samræmi við lánstímann. Hámarkslántími skal vera 40 ár.

Stjórn Íbúðalánasjóðs gerir tillögu til félagsmálaráðherra um verðtryggingarskilmála, endurgreiðslur, lántíma, vexti og heildarfjárhæðir í hverjum húsbréfaflokki. Félagsmálaráðherra tekur ákvörðun um framangreind atriði að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Ráðherra birtir ákvörðun þessa sem sérstaka reglugerð fyrir hvern húsbréfaflokk.

5. gr.

Skráning og framsal.

Húsbréf skulu skráð á nafn. Nafn fyrsta eiganda, kennitala og heimilisfang skal skráð á framhlið húsbréfs. Við eigendaskipti að húsbréfi skal framsal til nýs eiganda skráð á bakhlið þess og þar skráður framsalsdagur, nafn, kennitala og heimilisfang hins nýja eiganda. Framsal húsbréfs til handhafa er óheimilt.

6. gr.

Ráðstöfun.

Húsbréfadeildin ráðstafar húsbréfum til seljanda, húsbyggjanda, íbúðareiganda eða byggingaraðila í skiptum fyrir þinglýst fasteignaveðbréf. Þegar skiptin eiga sér stað er fasteignaveðbréf greitt með húsbréfum metnum á reiknuðu verði þeirra miðað við fyrsta vaxtadag fasteignaveðbréfsins, sbr. 38. gr., og skal reiknað verð húsbréfa vera sem næst nafnverði fasteignaveðbréfs á þeim degi. Mismuninn greiðir húsbréfadeildin án vaxta og verðbóta.

7. gr.

Skráning á verðbréfaþingi eða í kauphöll.

Húsbréfadeild skal stuðla að því að húsbréf séu ávallt seljanleg á markaði. Í því skyni skal húsbréfadeild leita eftir skráningu húsbréfa á verðbréfaþingi eða í kauphöll og jafnframt tryggja að kaup- og sölutilboð liggja ávallt þar frammi. Löggiltum fasteignasölum er skylt að hafa aðgengilega skrá yfir verðgildi húsbréfa og upplýsa íbúðakaupendur og íbúðaseljendur um atriði sem þau varða.

Húsbréfadeildin skal sjá til þess að daglega verði birt opinberlega upplýsingar um tilboð og viðskipti á verðbréfaþingi eða í kauphöll.

8. gr.

Skráning á verðgildi húsbréfa.

Fyrirtækjum sem leyfi hafa til verðbréfavíðskipta og sem annast víðskipti með húsbréf, er skylt að hafa á reiðum höndum nýjustu skráningu á verðgildi húsbréfa fyrir víðskiptaaðila sína. Óheimilt er að láta fara fram víðskipti sem eru í ósamræmi við það bil sem er á milli hæsta og lægsta sölu- eða kaupverðs sem opinbert er. Fyrirtækjum sem annast víðskipti með húsbréf, er skylt að tilkynna öll víðskipti, sem þeir annast, jafnharðan til þess verðbréfaþings eða kauphallar sem annast skráningu húsbréfa.

9. gr.

Skattskylda.

Skattskylda eða skattfrelsi húsbréfa, vaxta og verðbóta af þeim fer samkvæmt ákvæðum laga um tekju- og eignarskatt á hverjum tíma, sbr. nú 8., 73. og 78. gr. laga nr. 75/1981, með síðari breytingum.

10. gr.

Eftirlit.

Fjármálaeftirlitið skal hafa eftirlit með starfsemi og fjárhag húsbréfadeildar og útgáfu húsbréfa. Einnig skal Fjármálaeftirlitið hafa eftirlit með víðskiptum með húsbréf á eftirmarkaði á grundvelli laga um verðbréfavíðskipti og laga um verðbréfasjóði, eins og þau eru á hverjum tíma.

11. gr.

Víðskipti Íbúðalánasjóðs með húsbréf.

Íbúðalánasjóði er heimilt að ráðstafa hluta af fjármunum sínum til víðskipta með húsbréf í því skyni að ávallt sé markaður fyrir þau. Íbúðalánasjóður getur falið öðrum aðilum að gegna þessu hlutverki. Seðlabanki Íslands skal hindra að verulegt misvægi myndist á markaðnum fyrir húsbréf í þeim mæli sem hann telur nauðsynlegt.

IV. KAFLI
Sameiginleg ákvæði fasteignaveðbréfa.

12. gr.

Kjör fasteignaveðbréfa.

Fasteignaveðbréf skal vera verðtryggt með vísitölu neysluverðs sem Hagstofa Íslands reiknar út og birtir með heimild í 1. gr. laga nr. 12/1995 um vísitölu neysluverðs, og hefur sömu lánskjör og þau húsbréf sem skipta á fyrir fasteignaveðbréfið, að viðbættu föstu vaxtaálagi, sbr. 3. gr.

Fasteignaveðbréf ber vexti og verðbætur frá þeim degi sem kaup takast eða þeim degi sem aðilar koma sér saman um.

Vextir skulu vera óbreytanlegir allan lánstímann. Lánstími er hinn sami og lánstími húsbréfa, sbr. 4. gr.

Fasteignaveðbréfið skal endurgreiðast að fullu með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana, þ.e. jafngreiðslulán, að viðbættum verðbótum samkvæmt vísitölu neysluverðs.

Gjalddagar fasteignaveðbréfa skulu vera 15. dag hvers mánaðar, þó er heimilt að óska eftir að gjalddagar verði ársfjórðungslega. Fyrsta greiðsla afborgunar, vaxta og verðbóta af fasteignaveðbréfi með mánaðarlegum greiðslum skal vera í síðasta lagi á þriðja gjalddaga frá útgáfudegi þess en fyrsta greiðsla afborgunar, vaxta og verðbóta af fasteignaveðbréfi með ársfjórðungslegum greiðslum er í síðasta lagi á öðrum reglulega gjalddaga frá útgáfudegi þess. Vextir á hverjum gjalddaga skulu reiknast þannig að deilt er með fjölda gjalddaga á hverju ári í ársvextina.

Húsbréfadeild er heimilt að bjóða þeim sem þegar hafa gefið út fasteignaveðbréf með ársfjórðungslegum gjalddögum að breyta veðbréfinu þannig, að það beri mánaðarlega gjalddaga. Einnig getur skuldari fasteignaveðbréfs, sem þegar hefur verið gefið út með mánaðarlegum gjalddögum, óskað eftir að því verði breytt þannig, að það beri ársfjórðungslega gjalddaga.

13. gr.

Aukaafborganir og uppgreiðsla.

Heimilt er skuldara fasteignaveðbréfs að greiða aukaafborganir eða endurgreiða skuldina að fullu hvenær sem er á lánstímanum.

14. gr.

Eigendaskipti á íbúð.

Við eigendaskipti á íbúð, sem á hvílir fasteignaveðbréf í eigu Íbúðalánasjóðs, skal liggja fyrir samþykki deildarinnar, að öðrum kosti hefur húsbréfadeildin heimild til að gjaldfella lánið.

Að sérstökum skilyrðum uppfylltum er heimil tímabundin yfirtaka fasteignaveðbréfs án undangengins greiðslumats.

Tímabundin yfirtaka verður einungis veitt í þeim tilfellum þegar kaupandi eignar er að verja hagsmunum sína, með eftirgreindum hætti:

- Kröfuhafi kaupir fasteign á uppboði í þeim tilgangi að verja veðkröfu sína og ætlar að selja hana strax aftur.
- Íbúð með áhvílandi fasteignaveðbréfi er tekin sem greiðsla upp í aðra og verðmeiri íbúð.
- Riftun kaupsamnings hefur átt sér stað og eigandi þarf að fá frest til að selja eignina aftur.

Tímabundin yfirtaka er veitt fyrst til 12 mánaða og verður ekki framlengd í allt að 12 mánuði til viðbótar, nema söluaðgerðir hafi verið viðhafðar allt tímabilið en ekki borið

árangur. Tímabundin yfirtaka getur ekki varað lengur en 24 mánuði frá því að eigendaskipti hafa átt sér stað.

15. gr.

Kaup á hluta úr íbúð.

Heimilt er að kaupa fasteignaveðbréf vegna kaupa á hluta úr íbúð ef kaupandi verður einn eigandi á eftir. Fjárhæð fasteignaveðbréfsins má nema allt að 65% af matsverði íbúðarinnar, þó ekki hærri fjárhæð en sem nemur kaupverðinu. Um matsverð íbúða gilda ákvæði 29. gr.

16. gr.

Endurkaup íbúðar.

Upphaflegum kröfuhafa er óheimilt að yfirtaka fasteignaveðbréf við endurkaup á íbúð nema liðin séu a.m.k. þrjú ár frá því að afsali hans til annars aðila vegna íbúðarinnar var þinglýst, og að hann hafi ekki nýtt íbúðina í millitíðinni samkvæmt íbúðarvottorði.

17. gr.

Sameiginlegt greiðslumat.

Kaup á fasteignaveðbréfum, eða samþykki fyrir yfirtöku, skulu byggjast á sameiginlegu greiðslumati fyrir alla þá, er kauptilboðið gera. Um greiðslumat fer eftir 30. gr.

V. KAFLI

Útgáfa fasteignaveðbréfa vegna notaðra íbúða.

18. gr.

Notaðar íbúðir.

Húsbréfadeild kaupir fasteignaveðbréf sem gefið er út í tengslum við eigendaskipti á íbúð, er hlotið hefur samþykki byggingaryfirvalda. Tekið er veð í viðkomandi íbúð. Fasteignaveðbréf skal gefið út á nafn seljanda íbúðar. Áður en skipt er á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf, skal því þinglýst.

Fasteignaveðbréfi má skipta í frumbréf og viðaukabréf í þeim tilvikum er seljandi þarf að aflétta áhvílandi veðskuldum sem kaupandi tekur ekki yfir. Við undirritun kaupsamnings er gefið út frumbréf en viðaukabréf, eitt eða fleiri, þegar seljandi hefur lokið aflýsingum.

Við gerð frumbréfs skal tillit tekið til áhvílandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á umbeðinni fjárhæð og öllum áhvílandi lánnum, uppfærðum. Viðaukabréf geta numið mismuninum á umbeðinni fjárhæð og fjárhæð frumbréfsins á kaupsamningsdegi og skal höfuðstóll þeirra ekki uppfærður til útgáfudags þeirra. Við gerð viðaukabréfs skal einnig tekið tillit til nýrra áhvílandi lána, uppfærðra.

Frumbréfið skal hafa borist húsbréfadeild fyrir lokun viðkomandi húsbréfaflokks, þó eigi síðar en ári frá undirskrift kaupsamnings, og skal ljósrit af þinglýstum kaupsamningi fylgja því. Bréfið skal gefið út við undirskrift kaupsamnings.

Viðaukabréf skal hafa borist húsbréfadeildinni fyrir lokun viðkomandi húsbréfaflokks, þó eigi síðar en ári frá undirskrift kaupsamnings.

19. gr.

Skuldabréfaskipti.

Skipta má á fasteignaveðbréfi og húsbréfum fyrir fjárhæð sem nemur allt að 70% af matsverði notaðrar íbúðar, sbr. 29. gr., ef umsækjandi er að kaupa sína fyrstu íbúð, en annars allt að 65% af matsverði íbúðar, þó aldrei fyrir hærri fjárhæð en 6.200.000 kr. miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 1999, 231,2 stig.

Ekki verður skipt á fasteignaveðbréfi fyrir húsbref sem nemur lægri fjárhæð en 800.000 kr. miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 1999, 231,2 stig.

Fasteignaveðbréf má ekki nema hærri fjárhæð en nemur mismuni á söluverði fyrir eignar að frádregnum lánnum umsækjanda, öðrum en lánnum vegna atvinnurekstrar, og matsverði, sbr. 29. gr., þeirrar íbúðar sem sótt er um skuldabréfaskipti fyrir. Hafi sala fyrri íbúðar ekki farið fram skal miða við áætlað söluverð.

Fjárhæðir samkvæmt grein þessari breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar á vísitölunni og skulu vera í heilum þúsundum króna.

VI. KAFLI.

Útgáfa fasteignaveðbréfa vegna nýrra íbúða.

20. gr.

Nýbyggingar.

Húsbrefadeild kaupir fasteignaveðbréf vegna nýrrar íbúðar, sem gefin eru út í tengslum við byggingu hennar eða kaup og með veði í henni. Fasteignaveðbréf skal gefið út af húsbýggjanda eða byggingaraðila á nafn eða af íbúðarkaupanda á nafn seljanda. Áður en skipt er á fasteignaveðbréfi fyrir húsbref skal því þinglýst.

Fasteignaveðbréfi vegna íbúðarbyggingar má skipta í frumbréf og viðaukabréf. Frumbréf má gefa út þegar fokheldisvottorð liggur fyrir en viðaukabréf, eitt eða fleiri, þegar brunabótamat er fyrir hendi.

Við gerð frumbréfs skal tillit tekið til áhvílandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á umbeðinni fjárhæð og öllum áhvílandi lánnum, uppfærðum. Fjárhæð frumbréfs getur numið allt að 90% af samþykktum byggingarkostnaði fokheldrar íbúðar, sbr. þó 21. gr., enda hafi byggingarkostnaður áður hlotið samþykki húsbrefadeildar.

Beiðni um útgáfu frumbréfs skal fylgja fokheldisvottorð, vottorð um smíðatryggingu og ljósrít af kaupsamningi þegar hann er fyrir hendi. Frumbréf skal hafa borist húsbrefadeild fyrir lokun viðkomandi húsbrefaflokks, þó eigi síðar en einu ári frá dagsetningu fokheldisvottorðs.

Við gerð viðaukabréfs skal tillit tekið til áhvílandi lána þannig að fjárhæð þess nemi mismuninum á umbeðinni fjárhæð og öllum áhvílandi lánnum, uppfærðum, til þess dags sem brunabótavottorð er gefið út.

Viðaukabréf eða óskipt fasteignaveðbréf skal hafa borist húsbrefadeildinni fyrir lokun viðkomandi húsbrefaflokks þó eigi síðar en þremur árum frá dagsetningu fokheldisvottorðs. Beiðni um útgáfu viðaukabréfs skal fylgja nýtt brunabótavottorð og ljósrít af þinglýstum kaupsamningi ef um íbúðarkaup er að ræða. Viðaukabréf eða óskipt fasteignaveðbréf skal eigi gefið út fyrir en íbúðarseljandi hefur lokið aflýsingum þeirra lána sem kaupandi yfirtekur ekki.

Viðaukabréf eða fasteignaveðbréf ef það er óskipt, er gefið út af húsbýggjanda, á nafn íbúðalánasjóðs, eða af íbúðarkaupanda, á nafn seljanda. Húsbrefadeild kaupir einungis frumbréf af byggingaraðila, sbr. 3. mgr.

21. gr.

Skuldabréfaskipti vegna nýbygginga.

Skipta má á fasteignaveðbréfi fyrir húsbref fyrir fjárhæð sem nemur allt að 70% af matsverði nýrrar íbúðar, sbr. 29. gr., ef umsækjandi er að kaupa eða byggja sína fyrstu íbúð, en annars allt að 65% af matsverði íbúðar, þó aldrei fyrir hærri fjárhæð en 7.450.000 kr. miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 1999, 231,2 stig.

Ekki verður skipt á fasteignaveðbréfum fyrir húsbref sem nemur lægri fjárhæð en 800.000 kr. miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 1999, 231,2 stig.

Fasteignaveðbréf má ekki nema hærri fjárhæð en nemur mismuni á söluverði fyrir eignar að frádregnum lánnum umsækjanda, öðrum en lánnum vegna atvinnurekstrar, og matsverði, sbr. 29. gr., þeirrar íbúðar sem sótt er um skuldabréfaskipti fyrir. Hafi sala fyrir íbúðar ekki farið fram skal miða við áætlað söluverð.

Fjárhæðir samkvæmt grein þessari breytast ársfjórðungslega í samræmi við breytingar á vísitölunni og skulu vera í heilum þúsundum króna.

VII. KAFLI.

Útgáfa fasteignaveðbréfa vegna meiri háttar viðhalds, endurbóta og endurnýjunar.

22. gr.

Viðhald, endurbætur og endurnýjun.

Húsbréfadeild kaupir fasteignaveðbréf sem gefið er út í tengslum við viðbyggingu, endurbætur og endurnýjun á notuðu íbúðarhúsnæði. Þegar um endurbætur og/eða endurnýjun er að ræða skulu a.m.k. 15 ár vera liðin frá fokheldi eignar. Tekið er veð í viðkomandi íbúð. Fasteignaveðbréf skal gefið út af íbúðareiganda á nafn Íbúðalánasjóðs. Áður en skipt er á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf skal því þinglýst.

Ef um viðbyggingu er að ræða má skipta fasteignaveðbréfi í frumbréf og viðaukabréf. Frumbréf má gefa út þegar fokheldisvottorð liggur fyrir en viðaukabréf, eitt eða fleiri, þegar brunabótamat er fyrir hendi vegna viðbyggingarinnar. Umsókn um skuldabréfaskipti vegna viðbyggingar, endurbóta eða endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði skal fylgja kostnaðaráætlun og verklýsing á eyðublöðum sem húsbréfadeild samþykkir og skal umsókn berast húsbréfadeild áður en framkvæmdir hefjast.

Ekki verður skipt á fasteignaveðbréfi fyrir húsbréf vegna viðbygginga, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði fyrr en eftir að húsbréfadeild hefur staðfest að verkið hefur verið unnið á þann veg sem fram kemur í verklýsingu. Húsbréfadeild getur falið sérstökum trúnaðarmönnum að annast ofangreinda úttekt.

23. gr.

Endurnýjun og endurbætur.

Til meiri háttar endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði teljast m.a. eftirfarandi framkvæmdir:

1. Endurbygging eða viðamikil viðgerð á þaki og gólfum.
2. Endurnýjun á gluggum, jafnt gluggakörnum, póstum og gleri.
3. Endurnýjun á rafkerfi.
4. Endurnýjun á lagnakerfi.
5. Utanhússklæðning.
6. Endureinangrun og/eða klæðning á þaki og veggjum.

Óheimilt er að skipta á fasteignaveðbréfi og húsbréfum vegna venjulegs viðhalds á íbúðarhúsnæði, eins og:

- a. Málningarvinnu úti og inni.
- b. Endurnýjunar á innréttingum.
- c. Endurnýjunar á gólfefni.

Íbúðalánasjóður hefur þó heimild til að taka tillit til þessara þátta ef um heildarendurnýjun á íbúðarhúsnæði er að ræða.

Ekki er lánað til bílskúra né til lóðaframkvæmda.

24. gr.

Viðbyggingar.

Fasteignaveðbréf, frumbréf og viðaukabréf, geta numið að hámarki 65% af samþykktri kostnaðaráætlun vegna viðbyggingarinnar, sbr. þó 25. gr. Fjárhæð frumbréfs vegna viðbyggingar getur numið allt að 90% af byggingarkostnaði fokheldrar viðbyggingar, sbr. þó 25. gr. Viðaukabréf getur numið mismuninum á umbeðinni fjárhæð og fjárhæð frumbréfs á útgáfudegi þess. Við gerð viðaukabréfs skal einnig taka með í reikninginn uppfærð áhvílandi lán.

Fjárhæð fasteignaveðbréfs vegna meiri háttar endurbóta eða endurnýjunar á notuðu húsnæði getur numið að hámarki 65% af samþykktri kostnaðaráætlun vegna endurbóta eða endurnýjunar, sbr. þó 25. gr.

25. gr.

Hámarksfjárhæð fasteignaveðbréfs.

Hámarksfjárhæð fasteignaveðbréfa vegna meiri háttar viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar á notuðu húsnæði má að hámarki nema 3.700.000 kr. miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 1999, 231,2 stig.

Ekki verður skipt á fasteignaveðbréfi fyrir húsbref sem nemur lægri fjárhæð en 550.000 kr. miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 1999 231,2 stig.

Hámarkslánstími fasteignaveðbréfa vegna viðbygginga, endurbóta eða endurnýjunar á húsnæði skal vera 25 ár.

Fjárhæðir þessar breytast ársfjórðungslega samkvæmt byggingarvísitölu í samræmi við breytingar á vísitölum og skal vera í heilum þúsundum króna.

Hámarksveðsetning íbúðar vegna meiri háttar viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar er 65% af matsverði íbúðarinnar skv. 29. gr.

VIII. KAFLI

Innheimta fasteignaveðbréfa og endurgreiðsla húsbrefa.

26. gr.

Endurgreiðsla húsbrefa.

Íbúðalánasjóður innheimtir afborganir, vexti og verðbætur af fasteignaveðbréfum og ráðstafar því fé til endurgreiðslu húsbrefa að undangengnum útdrætti hjá Raunvísindastofnun Háskólans, sem sýslumaður hefur umsjón með.

Íbúðalánasjóður innleysir og endurgreiðir húsbref í hlutaðeigandi húsbrefaflokki að fullu eftir útdrætti á föstum gjalddögum sem ákveðnir eru í sérstakri reglugerð fyrir hvern flokk fyrir sig. Í hverjum útdrætti skal draga út húsbref fyrir þá fjárhæð sem svarar næst til endurgreiðslu jafngreiðsluláns með þeim vöxtum sem um flokkinn gilda, lánstíma sem eftir er og eftirstöðvum.

Um skráningu á eignarhaldi húsbrefa og framsali þeirra fer skv. 5. gr. Sé röð framsala húsbrefis gölluð verður bréfið ekki innleyst, nema handhafi þess færi sönnur á eignarheimild sína.

Húsbref endurgreiðast á reiknuðu verði á gjalddaga, sbr. 38. gr.

27. gr.

Áætlanir um fjárstreymi.

Húsbrefadeild skal gæta þess að inn- og útgreiðslur af fasteignaveðbréfum og húsbrefum standist á þannig að jafnvægi sé í hverjum ársfjórðungi. Í þessu skyni skal deildin gera áætlanir um fjárstreymi. Þó er heimilt að taka við greiðslum af fasteignaveðbréfum til varðveislu án þess að ráðstafa þeim til útdráttar húsbrefa.

Verði innstreymi fjár vegna aukaafborgana af fasteignaveðbréfum, sbr. 13. gr., meira en sem nemur vanskilum fasteignaveðbréfa er heimilt að innleysa útgefin húsbref sem þeim mun svarar, sbr. 26. gr.

28. gr.

Gjaldfallnar endurgreiðslur.

Endurgreiðslur höfuðstóls, vaxta og verðbóta húsbrefa, sem fallnar eru í gjalddaga, fyrnast sé þeirra ekki vitjað innan 10 ára frá gjalddaga. Gjaldfallnar endurgreiðslur húsbrefa bera ekki vexti eða verðbætur eftir gjalddaga.

IX. KAFLI

Matsverð íbúða.

29. gr.

Matsverð notaðrar íbúðar er kaupverð hennar en þó aldrei hærra en brunabótamat. Matsverð nýrrar íbúðar er samþykktur byggingarkostnaður hennar, þó aldrei hærra en kaupverð eða brunabótamat. Matsverð notaðrar íbúðar vegna meiri háttar viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar er brunabótamat hennar.

Íbúðalánasjóði er heimilt að leiðrétta matsverð notaðrar íbúðar með tilliti til markaðsverðs íbúða eða færa það til núvirðis ef greiðslufyrirkomulag er óeðlilegt.

Íbúðalánasjóði er heimilt að leiðrétta matsverð nýrra íbúða með tilliti til markaðsverðs, ef markaðsverð á viðkomandi landsvæði hefur verið óeðlilega lágt til lengri tíma og fyrir liggur að ekki er þörf fyrir frekari íbúðarbyggingar og að íbúðir eru á lausu á viðkomandi svæði.

Íbúðalánasjóði er heimilt að leiðrétta matsverð notaðrar íbúðar vegna meiri háttar viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar með tilliti til markaðsverðs.

Íbúðalánasjóður getur falið sérstökum trúnaðarmönnum að annast ofangreint mat.

X. KAFLI

Greiðslugeta íbúðarkaupenda og húsbýggjenda og veðhæfni íbúða.

30. gr.

Greiðslumat.

Áður en gengið er frá kaupsamningi, bygging eða viðbygging hafin eða endurnýjun eða endurbætur hafnar, skal væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbýggjandi eða íbúðareigandi fá greiðslugetu sína metna hjá fjármálastofnunum sem Íbúðalánasjóður hefur gert samninga við, sbr. 2. mgr. 11. gr. og 3. mgr. 18. gr. laga um húsnæðismál. Til að unnt sé að meta greiðslugetuna þarf væntanlegur kaupandi, íbúðarbyggjandi eða íbúðareigandi að leggja fram þau gögn sem Íbúðalánasjóður krefst hverju sinni. Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur um framkvæmd greiðslumatsins.

31. gr.

Áskilnaður um greiðslumat.

Húsbrefadeild skal ekki samþykkja skipti á skuldabréfum eða yfirtöku fasteignaveðbréfa nema fyrir liggja greiðslumat skv. 30. gr., sbr. þó 2. mgr. 14. gr.

32. gr.

Ábyrgð vegna byggingaraðila.

Byggingaraðilar, sem fullnægja ákvæðum 9. tölul. 2. gr., geta fengið frumbréfum skipt fyrir húsbref gegn því að leggja fram ábyrgð frá viðurkenndri fjármálastofnun. Fyrirgreind ábyrgð verður að gilda þar til væntanlegur íbúðarkaupandi, sem Íbúðalánasjóður samþykkir, yfirtekur frumbréfið. Falli ábyrgð niður, áður en íbúð er seld, er heimilt að gjaldfella lánið.

33. gr.

Mat á veðhæfni.

Áður en gengið er frá kaupsamningi og/eða fasteignaveðbréfi (frumbréfi), á eyðublöðum sem Íbúðalánasjóður samþykkir, skal væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbyggjandi, byggingaraðili eða íbúðareigandi leita til Íbúðalánasjóðs eða þess sem hann vísar til eftir mati á veðhæfni þeirrar íbúðar sem hann hyggst festa kaup á, byggja, byggja við eða endurbæta og endurnýja, sbr. 29. gr.

Til að unnt sé að leggja mat á veðhæfni íbúðar skulu eftirtalin gögn liggja fyrir eftir því sem við á:

- Fokheldisvottorð.
- Þinglýsingavottorð.
- Brunabótamat, staðfest af Fasteignamati ríkisins eða smíðatrygging ef um frumbréf vegna nýbyggingar er að ræða.
- Kostnaðaráætlun vegna nýbyggingar á eyðublaði Íbúðalánasjóðs.
- Kostnaðaráætlun vegna viðbyggingar, endurbóta og endurnýjunar á notuðu íbúðarhúsnæði á eyðublaði Íbúðalánasjóðs.
- Kauptilboð sem samþykkt er af væntanlegum seljanda með fyrirvara um skuldabréfaskipti við húsbrefadeild. Í kauptilboði skulu koma fram upplýsingar um áhvílandi uppfærð lán ásamt lánskjörum þeirra. Kauptilboðið skal vera á eyðublaði sem Íbúðalánasjóður samþykkir.
- Ljósrit af síðasta greiðsluseðli allra áhvílandi lána.
- Yfirlýsingu húsfélags (upplýsingar um hússjóð, væntanlegar viðgerðir o.fl.).
- Staðfesting á ábyrgð viðurkenndrar fjármálastofnunar eða sveitarfélags þegar um viðurkenndan byggingaraðila er að ræða.

Óski húsbyggjandi eða íbúðarkaupandi sem telst vera að byggja eða kaupa sína fyrstu íbúð eftir því að skipta fasteignaveðbréfi fyrir fjárhæð sem nemur allt að 70% af matsverði íbúðar skal hann leggja fram staðfestingu skattfyrivalda þess efnis að hann hafi ekki átt íbúð eða hluta úr íbúð síðastliðin 3 ár.

34. gr.

Afgreiðsla fasteignaveðbréfs.

Ef greiðslubyrði íbúðarkaupanda, húsbyggjanda eða íbúðareiganda er í samræmi við mat á greiðslugetu, sbr. 30. gr., og að gættum ákvæðum IV. til VI. kafla tekur húsbrefadeild við fasteignaveðbréfum. Íbúðalánasjóður, eða þeir sem hann vísar til, veitir upplýsingar um andvirði húsbrefa, sem skipt verður fyrir fasteignaveðbréf, miðað við markaðsverð húsbrefa á þeim degi sem fasteignaveðbréfið er afhent.

35. gr.

Áskilnaður um samþykki húsbrefadeildar.

Ekki verður skipt á húsbrefum fyrir fasteignaveðbréf sem gefin hafa verið út án samþykkis húsbrefadeildarinnar, sbr. 30., 32. og 33. gr.

36. gr.

Málamyndagerningar.

Húsbrefadeild hefur heimild til að hafna skiptum á húsbrefum fyrir fasteignabréf ef sýnt þykir að um málamyndagerning sé að ræða.

37. gr.

Veðsetning á undan fasteignaveðbréfi.

Húsbréfadeild heimilar ekki nýja veðsetningu á veðréttum á undan fasteignaveðbréfi, sem hún hefur tekið við, nema getið sé um slíka veðsetningu í fasteignaveðbréfi.

XI. KAFLI

Reiknað verð húsbréfa.

38. gr.

Reiknað verð húsbréfs, fylgir eftirfarandi reiknijöfnu:

$$V = N * L2 / L1 * (1 + v / 100)^{da/360} * (1 + P / 100)^{db/30}$$

þar sem

V er reiknað verð húsbréfs á reiknidegi. Reiknidagur getur verið fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs, sbr. 4. gr., eða gjalddagi húsbréfs, sbr. 26. gr.

N er nafnverð húsbréfs.

L1 er grunnvísitala húsbréfs, þ.e. vísitala neysluverðs eða lánskjaravísitala á útgáfudegi húsbréfs.

L2 er vísitala neysluverðs eða lánskjaravísitala á reiknidegi. L2 getur verið grunnvísitala fasteignaveðbréfs, sbr. 4. gr., eða lánskjaravísitala á gjalddaga húsbréfs, sbr. 26. gr.

v eru nafnvextir húsbréfs í prósentum á ári.

da er dagafjöldi frá og með útgáfudegi húsbréfs til reiknidags. Reiknað er með 30 dögum í mánuði og 360 dögum á ári.

P er verðbólguforsenda á mánuði í þeim mánuði sem skipti á fasteignaveðbréfi og húsbréfum fara fram samkvæmt upplýsingum Verðbréfaþings Íslands.

db er dagafjöldi innan mánaðar milli útgáfudags húsbréfs og fyrsta vaxtadags fasteignaveðbréfs, þ.e. fyrsti vaxtadagur fasteignaveðbréfs að frádregnum útgáfudegi húsbréfs.

db er 0 sé um að ræða reiknað verð húsbréfs á gjalddaga, sbr. 26. gr.

XII. KAFLI

Meðferð ágreiningsmála.

39. gr.

Telji einhver á rétt sinn hallað af hálfu húsbréfadeildar Íbúðalánasjóðs eða stjórnar Íbúðalánasjóðs við framkvæmd reglugerðar þessarar eða VI. kafla laga um húsnaðismál getur hann skotið viðkomandi ákvörðun eða afgreiðslu til kærufndar húsnaðismála.

Ekki er skilyrði málskots, skv. 1. mgr. að stjórn Íbúðalánasjóðs hafi áður fjallað um ákvörðun eða afgreiðslu húsbréfadeildar.

XIII. KAFLI

Gildistaka.

40. gr.

Reglugerð þessi, sem sett er með heimild í 3. mgr. 18. gr., 2. mgr. 19. gr., 21. gr., 22. gr. og 29. gr. laga nr. 44/1998, um húsnaðismál, öðlast þegar gildi.

Félagsmálaráðuneytinu, 7. janúar 1999.

Páll Pétursson.

Þórhallur Vilhjálmsson.